

Los propietarios que se representan a si mismos en las acciones de desahucio frecuentemente tienen preguntas sobre los procesos que deberán seguir. El personal del juzgado le puede ayudar con este tipo de preguntas. Además, los propietarios suelen tener preguntas sobre las leyes de desahucio. Mientras que el personal no le puede ayudar con este tipo de preguntas, existen varios libros en el Centro de Autoayuda en donde puede encontrar las respuestas.

Usted encontrará a un abogado familiarizado con la ley sobre acciones de desahucio en la Oficina del Asesor del centro que le puede ayudar.

Las personas de la tercera edad o las que satisfacen ciertas pautas de ingreso tal vez podrán obtener asistencia de una variedad de recursos comunitarios. El especialista en el Centro de Autoayuda le puede referir a ellos.

## **HORARIO**

Abierto de lunes a viernes  
de las 8:30 a.m. a las 4:30 p.m.

Les agradecemos sus comentarios sobre los servicios prestados en el Centro de Autoayuda. Por favor tome un momento para completar la encuesta de salida.

**Nuestra misión es proveer  
justicia, igualdad y equidad  
a todos bajo la ley.**

Para información llame al:  
(916) 876-5132  
301 Bicentennial Circle  
Sacramento, CA 95825

**INFÓRMESE SOBRE LOS  
TALLERES DE  
AUTOAYUDA DISPONIBLES**

---

**LAS PREGUNTAS MÁS  
FRECUENTES DE  
PROPIETARIOS**

**CENTRO DE AUTOAYUDA  
DE ACCIONES DE  
DESAHUCIO**

**CENTRO DE  
AUTOAYUDA SOBRE  
ACCIONES DE  
DESAHUCIO**



### **¿Cuánto tiempo toma para desalojar a un inquilino?**

El tiempo varía pero puede ser tan corto como (10) días si el demandado no entabla una contestación dentro del tiempo debido. En la mayoría de los casos el proceso toma como (30) días.

### **¿Qué pasos debo tomar antes que pueda entablar una demanda con el juzgado?**

Entréguele a los inquilinos una notificación de tres días para pagar o desalojar (*three day notice to pay or quit*) o una notificación para desalojar (*notice to vacate*). El tiempo necesario para dar las notificaciones varía y usted debe consultar con un asesor legal si no está seguro de que tipo de notificación debe dar. *Nota: El juzgado no proporciona los formularios para dar la notificación inicial pero usted puede comprarlos en cualquier tienda donde venden artículos de oficina.*

### **¿Cuántos días tienen los inquilinos para responder a la citación y demanda?**

Una contestación o cualquier otra respuesta tiene que ser entablada dentro de (5) días si la citación y la demanda fueron entregadas personalmente. Si usted le entrega la notificación de otra manera, pueda que los inquilinos tengan más tiempo para responder.

### **¿Cómo puedo fijar una fecha en el juzgado si los inquilinos responden?**

Usted tendrá que entablar un Memorándum para Fijar Juicio y una Notificación del tiempo y lugar del juicio (*Memorandum to Set for Trial and Notice of Time and Place of Trial*) con el juzgado. Los formularios para hacer esto están disponibles por el internet en el [www.saccourt.com](http://www.saccourt.com) o en el juzgado. Usted también debe proporcionarle al juzgado sobres con el franqueo pagado y ya rotulados a cada uno de los inquilinos y a cada uno de los demandados. Los juicios normalmente se fijan entre once (11) a veinte (20) días a partir de la fecha en que el memorándum es entablado.

### **¿Cómo desahucio a otros inquilinos de la propiedad si ellos no aparecen en el contrato de arrendamiento?**

Un notificador que está registrado, una persona mayor de 18 años, o representantes del Departamento del Sheriff pueden hacer la entrega de un Reclamo Previo al Fallo de Derecho a Posesión (*Prejudgment Claim of Right to Possession*) junto con la Citación y Demanda. Usted mismo no puede hacer esto. Esto le da diez (10) días a todas las personas que viven allí y que no aparecen en el contrato de arrendamiento para que entablen el papeleo con el juzgado para unirse al procedimiento legal.

### **¿Qué es la mediación?**

Un mediador es una persona que ha sido entrenada especialmente para ayudarle a las personas a resolver sus desacuerdos. Si ustedes pueden llegar a un acuerdo no tendrán que proceder a juicio. No hay cobro para los servicios de mediación en el juzgado.

### **¿Qué debo llevar al juicio?**

Debe llevar cualquier evidencia que usted quiere que el juez considere. Esto puede incluir el contrato de arrendamiento, historial de pagos, fotografías y cartas. Lleve por lo menos tres (3) copias de cada uno: uno para el juez, uno para los inquilinos y uno para usted.

También debe llevar cualquier testigo que usted quiera que testifique y, si lo necesita, un intérprete.

### **¿Qué tan luego se puede asentar un fallo y obtener un mandamiento de ejecución (writ of execution)?**

Si los inquilinos no entablan una contestación a la demanda dentro del tiempo debido, la actuario puede registrar un fallo por falta de comparecencia (*Default Judgement*) y un mandamiento de ejecución para posesión (*Writ of Execution for Possession*). Normalmente, esto se puede hacer cinco (5) días después que los

documentos han sido entregados personalmente a los inquilinos. Si se efectuó una entrega de notificación sustituida o por haber fijado un aviso, los inquilinos tienen mayor tiempo para entablar una contestación y estas cosas no se pueden hacer hasta que pase ese tiempo.

Si se ha llevado a cabo un juicio, el fallo después del juicio puede ser registrado pocos días después que usted presente un fallo formal para que el juez lo revise y firme. Una vez el juez ha firmado el fallo usted puede obtener un Mandado de Ejecución para Posesión.

### **¿Cuánto tiempo toma para desalojar a los inquilinos de la propiedad?**

Después que usted entregue los documentos a la División Civil del Departamento del Sheriff, un agente del Sheriff fijará un aviso en la propiedad avisándoles a los inquilinos que la desocupen dentro de (5) días.

### **¿Qué pasa si los inquilinos entablan un pedido para la suspensión de imposición de la sentencia (stay of execution)?**

En casos limitados, el juez puede darle a los inquilinos tiempo adicional para que desocupen la propiedad. Si se otorga una suspensión, se le notificará y los inquilinos tendrán que hacer lo que el juez les ordene. Si se les niega la suspensión, la oficina del Sheriff procederá con el desahucio.

### **¿Qué hago con la propiedad de los inquilinos después que la casa quede bajo llave?**

El departamento de Consumer Affairs tiene un manual sobre Propietarios/Inquilinos que ellos han preparado. Este folleto está disponible en el Centro de Autoayuda o puede encontrarlo por el internet en el [www.dca.ca.gov/legal/lt-5.html](http://www.dca.ca.gov/legal/lt-5.html).